

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

מועצה מקומית קדימה- צורן

ועדת ערר לענייני ארנונה

ישיבה מיום 13 לדצמבר 2016

נוכחים:

חברי הוועדה

רוני כהן- יו"ר הוועדה

ירון ויסוסר- חבר הוועדה

רונן וידמן- חבר הוועדה

נציגי המועצה:

עו"ד ברוך חייקין- יועץ משפטי

יזהר קמחי- גזבר המועצה ומנהל הארנונה

ליאורה מדויל- מנהלת מחלקת גבייה

רוני לבנט- לוי- מחלקת גבייה

ערר בנושא חברת אמטיסט

נוכחים

עו"ד אדוארד סגל

דרור משולם

פרוטוקול

1

2

3 רוני כהן- יו"ר: אנחנו נפתח את הישיבה. חברי הוועדה, אני רוני כהן, רוני

4 וידמן וירון ויסוסר. אנחנו מתחילים עם הערר של אמטיסט. עו"ד

5 סגל תן לנו את עיקרי הערר שלך באמת בתמצית. אנחנו קראנו

6 את כתב הערר והתשובה. אני מבין שיש כאן שני עררים?

7 עו"ד אדוארד סגל: אחד.

8 רוני כהן- יו"ר: אני קראתי את החומר, מענה לערר 2, מה זה?

9 עו"ד אדוארד סגל: זה על שתי הרחבות.

10 רוני כהן- יו"ר: אתם עניתם פעמיים לערר?

11 עו"ד ברוך חייקין: אני יודע על פעם אחת. לי יש פעם אחת.

12 רוני כהן- יו"ר: בוא נתחיל איתך עו"ד סגל.

13 עו"ד אדוארד סגל: אנחנו נתחיל מהעיקר, מהסיווג של הנכס. לטענתנו הסיווג

14 של שירותים ומסחר הינו סיווג שגוי.

15 רוני כהן- יו"ר: איפה הנכס נמצא פיסית?

16 עו"ד אדוארד סגל: יש את ארבעת המחסנים....מאחורי תחנת הדלק אם אתה

17 יודע, דובק לשעבר.

18 ליאורה מדויל: אתה נוסע לכיוון הדסים פונה ימינה יש שם כמה מבנים.

19 עו"ד אדוארד סגל: אין מחלוקת שזה מחסן. לא מתנהלת שם כל פעילות

20 מסחרית. אין שם אנשים במרבית ימי השנה. זה נכס שכל כולו

21 נועד למטרה אחת לשמש כמחסן. זה עולה גם מחשבון הארנונה

22 שנשלח אלינו, צילמנו את ההעתק ממנו. סוג הנכס 605, תיאור

23 הנכס מחסן, גודל הנכס 296 מטרים. ואולם, כאשר באותו חשבון

24 יש עמודה נפרדת בה מתייחסים לאותו נכס, סוג נכס 200 תיאור

1 שירותים ומסחר. החיוב הוא בהתאם לתעריף הארנונה בגין
2 שירותים ומסחר. אנחנו בדקנו ועברנו על הפסיקה הרלבנטית. גם
3 עברנו על סבבים קודמים שהיו בעניין של דובק בדיוק באותו
4 מקום. אני יודע שחברי יטען שהכל לא רלבנטי למחזיקים
5 קודמים לעניין אופי קביעת השימוש שנעשה בו בפועל. אבל לעניין
6 של דובק נקבע שזה יחוייב באותו תעריף. אנחנו מבינים שברגע
7 שנכנס מחזיק חדש האינטרס של המועצה הוא להגדיל את
8 ההכנסות. זאת בהתעלם מהשימוש שנעשה בפועל.

9 רוני כהן- יו"ר: מה יש שם בפועל?

10 עו"ד אדוארד סגל: מחסן של צמיגים.

11 רוני כהן- יו"ר: במקום עצמו מתבצעת איזה שהיא פעולת מכירה, שיווק?

12 עו"ד אדוארד סגל: כלום, אין שם אפילו אנשים. שום דבר.

13 רוני כהן- יו"ר: ביומיום איך פועל המחסן הזה?

14 עו"ד אדוארד סגל: המחסן הזה לא נפתח יומיום, הוא נפתח תקופתית. בפועל

15 מה שמאוחסן שם אלה צמיגים ישנים פגי תוקף, צמיגים פגומים.

16 כל מיני דברים שהם לא שמישים בגדול. מעבר לזה גם מאוחסנים

17 שם צמיגים חדשים שבעצם נועדו לשימוש לתקופה מאוחרת

18 יותר, זאת אומרת, כעבור שנה, שנה וחצי בהתאם לתחלופה של

19 צמיגים בעסק העיקרי שמתנהל בנתניה. יש שם גם מחסנים. זה

20 בעצם איזה שהוא מחסן קטן נלווה שכל המטרה שלו מלכתחילה

21 לשמש כמחסן.

22 רוני כהן- יו"ר: והעסק עצמו נמצא בנתניה?

23 עו"ד אדוארד סגל: כן

24 רוני כהן- יו"ר: איפה בנתניה?

- 1 עו"ד אדוארד סגל: באזור התעשייה הישן בנתניה.
- 2 רוני כהן- יו"ר: אם הבנתי אותך נכון בעצם אתה אומר, המחסן הזה אין לו
- 3 שום פעילות של פתיחה וסגירה יום ביומו אלא הוא נפתח אד הוק
- 4 לפי צרכים שלנו פעם בתקופה. בעצם מה שמאוחסן בו זה צמיגים
- 5 ישנים או לפעמים צמיגים חדשים שאתם מביאים לשם?
- 6 דרור משולם: יש שם dead stock, מלאי בעייתי. מלאי שנתקענו אותו. מלאי
- 7 שלקוחות התלוננו והחזירו אותו.
- 8 רוני כהן- יו"ר: לקוחות למחסן הזה מגיעים?
- 9 דרור משולם: מעולם לא.
- 10 רוני וידמן: יש שם צמיגים תקינים?
- 11 דרור משולם: גם כן. יש שם הרבה צמיגים תקינים אבל אלה צמיגים שהם לא
- 12 יכולים להימכר ביומיום. אלה צמיגים שזה dead stock שנתקענו
- 13 איתם שהיו איתם בעיות.
- 14 רוני וידמן: זה לא צמיגים שילכו מחר לחנות למכירה?
- 15 דרור משולם: לא. אלה צמיגים בעייתיים.
- 16
- 17 רוני כהן- יו"ר: סליחה שאנחנו ככה מתעכבים על הנקודה הזאת כי בעצם
- 18 מבחינתנו זו המהות של התיק לפחות בראיה שלנו. אין במקום
- 19 עמדת מכירה?
- 20 דרור משולם: לא.
- 21 רוני כהן- יו"ר: אין מחשב מכירה, מחשב ללא יודע מה, אין פקידת מכירה?
- 22 דרור משולם: אין אף עובד שמקום העבודה שלו זה בכתובת הזאת.
- 23 עו"ד אדוארד סגל: זה מחסן פר אקסלנס.

1 רוני כהן- יו"ר: עוד משהו אתה רוצה להוסיף מעבר למה שכתוב בכתב הערר

2 שלך?

3 עו"ד אדוארד סגל: יש לנו את כתב הערר. עכשיו אנחנו ניסינו לבדוק מדוע

4 בעצם בוצע פה איזה שהוא קישור בין שירותים ומסחר ולא

5 הצלחנו להבין עד הסוף את הטענה הזאת. קראתי גם את

6 הפסיקה שצורפה לתשובה לערר לעניין הייחוס של המחסן ובעצם

7 השימוש שטפל לעיסוק העיקרי. אני חושב שהפסיקה שצורפה על

8 ידי חברי לא רלבנטית לצורך העניין בכלל. גם מאחר וכל הסיפור

9 של האחסון כחלק מהפעילות של העסק. אנחנו מדברים על

10 פסיקה שהפנה אליה חברי שזה מחסן קירור שמדובר על ירקות

11 ופירות שנטען שם שהוא משמש מחסן. זו בעצם סחורה

12 שהתחלופה היא יומיומית או... זה לא מה שאנחנו מדברים עליו

13 בנושא שלנו. במחסן יש דברים שנמצאים תקופות ארוכות שהם

14 לא חלק מהפעילות בפועל. זה מקום שהוא סגור ברוב ימות

15 השנה. זה באמת סוג של אחסנה נקודתית. אין בו שימוש.

16 רוני כהן- יו"ר: אני חושב שהדברים ברורים מהצד שלכם.

17 עו"ד ברוך חייקין: ראשית לא קיבלנו את האבחנה בין שתי החברות שמעורבות

18 בעניין. יש את חברת אמטיסט בטר בע"מ ויש עוד חברה שאני

19 מבין שעומדת מאחורי החברה הזאת. לא ברור לי עד עכשיו,

20 כשיושב ראש ועדת הערר שאל האם יש פעילות נוספת בנתניה, לא

21 ברור לי של מי החברה בנתניה. האם זו החברה שמחזיקה פה את

22 המחסן. אולי נקבל פה הבהרה לפני שאני אענה. או האם זו חברה

23 עצמאית שרק מחזיקה פה את המחסן. אני חושב שההבהרה

24 הזאת חשובה.

1

2 עו"ד אדוארד סגל: אני אסביר. האמת אני פחות מבין למה חשובה ההבהרה.

3

אבל לצורך העניין יש לנו בעצם.

4

רוני כהן- יו"ר: אתם שוכרים בנכס?

5

6 עו"ד אדוארד סגל: כן. בחוזה השכירות שצרפנו המטרה של השכירות היא

7

לצרכי אחסנה בלבד.

8

דרור משולם: אסור לנו לעשות משהו אחר.

9

רוני וידמן: רק אתם רשומים כשוכרים של הנכס או גם החברה השנייה.

10

דרור משולם: אפשר להסביר את זה, זה מאד פשוט. שמי דרור משולם יש לי

11

מספר חברות. אמטיסט היא חברת הנדל"ן שלי. יש בבעלותה

12

נכסי נדל"ן היא יודעת להתעסק עם נדל"ן. כשאני שוכר מקום אני

13

שוכר את זה דרך אמטיסט... אין פעילות אחרת שם שהיא לא של

14

החברה.

15

רוני כהן- יו"ר: אתה אמרת קודם שצרפתם את הסכם השכירות. אני לא

16

רואה אותו בערר שלכם. אתה יכול להפנות אותי לאיזה נספח זה

17

בערר?

18

דרור משולם: באופן פורמלי אין לזה שום משמעות.

19

רוני כהן- יו"ר: אין בעיה. אני לא רואה אותו אצלי. אולי זה בהשגה?

20

עו"ד ברוך חייקין: יש את זה.

21

רוני וידמן: זה בערר... עמוד 8.

22

רוני כהן- יו"ר: יש פה רק עמוד אחד.

23

עו"ד אדוארד סגל: הנה בסעיף 8.1. כתוב אחסנה בלבד.

24

עו"ד ברוך חייקין: אנחנו ראינו רק עמוד אחד מההסכם.

1 **דרור משולם:** אין בעיה תרצו ניתן לכם את הכל, לא מסתירים כלום.

2 **רוני כהן- יו"ר:** ... אמור לשמש כמעין ניהול מחסן אבל בפועל?

3 **דרור משולם:** הוא משמש לאחסנה. אין שום דבר של משרדים, אין מחשב

4 במקום.

5 אם אתם תעמדו על זה שאנחנו ... אני אומר את זה פשוט מאד.

6 אנחנו פשוט לא נמשיך לריב אתכם אנחנו פשוט מסתלקים

7 מהמקום. (ויכוח)

8 **רוני כהן- יו"ר:** מה שנשאלת זה פשוט להסביר את הקשר. אני מבין ממך שיש

9 לך חברת נדל"ן.

10 זו החברה שהגישה את הערר והיא זאת שחתומה על הסכם

11 השכירות. והיא מחזיקה את הנכס הזה.

12 **דרור מועלים:** כן ואין בה שום שימוש.

13

14

15 **עו"ד ברוך חייקין:** אנחנו חיים מפי צו הארנונה. דבר ראשון לפני שאנחנו

16 מסתכלים אנחנו צריכים להסתכל מה אומר לנו צו הארנונה ומה

17 הסיווגים האפשריים לשימושים שנעשים. זאת דרך המלך.

18 כשאנחנו מסתכלים על צו הארנונה בצו הארנונה אין אחסנה

19 לעסק. יש אחסנה לתעשייה שלזה חברי מפנה. אלא שאני חושב

20 שלא מדובר בתעשייה. לכן הסיווג של מחסן למבנה תעשייה לא

21 יכול לחול פה. מה שיכול לחול פה וזה הסיווג היחידי שיכול לחול

22 פה זה סיווג של עסקים. כי אין לנו סיווג אחר בצו הארנונה.

23 עכשיו, אחסנה באופן כללי כאשר נותנים להם תעריפים נמוכים

24 בצווי הארנונה זו אחסנה שנועדה לשמש את הסיווג העיקרי.

1 אם אתם רוצים פסיקה, הייתה פסיקה דווקא בעניין מרכז הגניזה
2 ואני אפנה אתכם. זה בע.מ.מ 33503 'מרכז הגניזה נגד מועצה
3 אזורית מעלה יוסף'. שם נקבע שלמחסן נקבע שיעור ארנונה נמוך
4 מתוך הנחה שהוא משמש כשטח עזר לעסק העיקרי. עכשיו למה
5 שאלתי פה מה ההבדל בין החברות? כי מה שמדובר פה בעצם זה
6 שהמחסן הזה מבחינת המהות של הפעילות בו הוא העסק
7 העיקרי. הוא לא משרת מישהו אחר. אלא במקום עצמו כשאנחנו
8 מסתכלים על השימוש אנחנו לא מסתכלים האם השימוש הזה
9 משרת בנתניה עסק אחר. לא, אנחנו מסתכלים האם הוא משמש
10 את הנכס שצמוד אליו כאחסנה. אם לא, אם הוא עומד בפני עצמו
11 זה העסק העיקרי שנעשה באותו מקום. לכן השימוש שנעשה הוא
12 אמנם אחסנה אבל זה העסק שנעשה במקום. לכן זה לא יכול
13 להיות מסווג כמחסן.
14 עכשיו אני מבקש להזכיר את ההיסטוריה שהייתה בקדימה.
15 בקדימה פעם היה סיווג לעסק שהיה נמוך והוא בוטל בצו
16 הארנונה, הסיווג הזה לא קיים היום. היה תעריף נמוך לאחסנה
17 של עסק בעבר.
18 אלה שיירים שנולדו מהאיחוד של הרשויות ב-4-2003. אז היה
19 איחוד של צווי ארנונה. נשאר איזה שהוא סיווג מסויים שהיה לא
20 חוקי והגשנו בקשה לביטולו והוא בוטל. לאחר מכן כשרצינו סיווג
21 נוסף כבר לא אישרו לנו. מה שנותר היום בצו הארנונה ואנחנו
22 פועלים על פי צו הארנונה זה בעצם שיש לנו מחסן למבנה תעשייה
23 ואין לנו שום מחסן אחר.
24 נדמה לי שיש עוד מחסן מספוא וחקלאי זה הכל. אין לנו מחסן

1 אחר בצו הארנונה. כלומר, ועדת הערר לא יכולה עם כל הרצון
2 הטוב, אם יש רצון טוב, לתת להם אחסנה כי אין אחסנה בצו
3 הארנונה.
4 ואז השאלה מה יש בצו הארנונה שיכול להיות? הסיווג היחיד
5 שישנו זה הסיווג שסיווגנו אותו. לכן כאשר חברי מבקש אחסנה
6 הוא צריך להצביע על הוראה בצו הארנונה שמתאימה אליו ואין
7 הוראה כזאת. יש 256 רשויות במדינת ישראל בחלק מהרשויות
8 יש באמת סיווג לאחסנה, גם אחסנת עסק, גם אחסנה שצמודה
9 לעסק. כל אחד מגדיר את זה איך שהוא רוצה. בצו הארנונה של
10 קדימה אין דבר כזה. אין אחסנה מהסוג הזה.

11 **רוני כהן- יו"ר:** האחסנה מקורה שם או פתוחה?

12 **עו"ד ברוך חייקין:** זו אחסנה מקורה סגורה.

13 **רוני כהן- יו"ר:** אין שום סיווג אחר לשיטתך?

14 **עו"ד ברוך חייקין:** יש לי כאן את צו הארנונה אנחנו יכולים לעבור ולראות את

15 זה.

16 **רוני כהן- יו"ר:** דובק היה מה?

17 **עו"ד ברוך חייקין:** דובק זו בכלל פרשה אחרת לגמרי. קודם כל כאשר בוחנים

18 סיווג שימוש ספציפי של נישום אי אפשר להסתכל על סיווג שניתן

19 למישהו אחר. דבר שני בעניין של דובק זה היה בתפר שהיה לנו

20 עם שינוי הסיווג, עם המחיקה של הסיווג שהיה לנו. לכן נקבע מה

21 שנקבע והיה שם עירוב.

22 **רוני כהן- יו"ר:** באיזה שנה הייתה מחיקת הסיווג?

23 **עו"ד ברוך חייקין:** נדמה לי שב-2011 כבר היה התיקון עצמו. נדמה לי שב-2011

24 כבר לא היה את הסיווג הזה בצו הארנונה, ב-2010 הוא היה. אני

- 1 אומר את זה מהזיכרון. זה טווח השנים.
- 2 **רוני כהן- יו"ר:** ...מייחס לשנת 2015?
- 3 **עו"ד ברוך חייקין:** כן, ברור שלערר שלנו אין שום שייכות למה שהיה בעניין של
- 4 דובק. עכשיו תראו, יש הרבה מאד פסיקה על מחסנים. הפנינו פה
- 5 למעט פסיקה ואמרתי לכם עכשיו פסק דין נוסף. אני לא חושב
- 6 שיש איזה שהוא פסק דין שסותר את הפסיקה שאני הפניתי
- 7 אליה. יש פסקי דין שמתייחסים לסוגי אחסנה שונים כמו אחסנה
- 8 של חברות ביטוח איך לסווג אותה.
- 9 אחסנה של בנקים איך לסווג אותה. בעקרון הפסיקה שאנחנו
- 10 הפנינו זו ההלכה בעניין אחסנה. כאשר אין לי בצו הארנונה סיווג
- 11 ספציפי המתאים לאותו סוג של אחסנה עליה אנחנו מדברים.
- 12 האחסנה נפרדת לחלוטין מהעסק. היא עומדת בפני עצמה.
- 13 האחסנה היא העסק ולכן הסיווג היה סיווג של מסחר.
- 14 אז חברי יכול אולי לומר אני לא בדיוק מסחר. אבל הפרשנות של
- 15 מסחר בהגדרה הכללית לפי תקנות ההסדרים היא הגדרה מאד
- 16 רחבה. זה פר סה מסחר.
- 17 **עו"ד אדוארד סגל:** אני מוכן לקרוא את ההגדרה של מסחר לפי תקנות
- 18 ההסדרים. יסביר חברי כיצד זה משתלב בהגדרה של שירותים
- 19 ומסחר לפי תקנות ההסדרים. כי אנחנו מדברים בהגדרה שכוללת.
- 20 הסעיף אומר כך, 'משרד, שירותים ומסחר', ההגדרה היא, 'לרבות
- 21 מיתקן חשמל, תחנת אוטובוס, מסעדה, בית קולנוע, תחנת דלק,
- 22 חנות, רשת שיווק, דוכן, מרכול, בית מרקחת, סניף דואר וסוכנות
- 23 דואר, שבהם ניתן שירות לציבור ולמעט בנק וחברת ביטוח'. אז
- 24 קודם כל בנק וחברת ביטוח מלכתחילה מוצאים מתכולת

1 שירותים ומסחר. מצד שני אני לא מבין כיצד חברי רואה שאנחנו
2 נכנסים לתוך ההגדרה הספציפית של תקנות ההסדרים. למה לא
3 ניתן לבוא ולמצוא איזה שהיא הגדרה או איזה שהוא סיווג
4 שמתקרב יותר לשימוש בפועל מאשר הסיווג שהם מבקשים
5 להחיל אותו? בעצם ההבדל בתעריפים הוא קיצוני זה פי 5.

6 **רונו וידמן:** אתה יכול להצביע על סיווג כזה בתוך הצו שלשיטתך הייתם
7 צריכים להיות מסווגים לפיו? אומר חברך תשמע אני לא יכול
8 לתת איזה סיווג שאני רוצה, אני מוגבל לצו הארנונה. בצו
9 הארנונה יש סיווגים ספציפיים.

10 אני שואל אם אתה יכול להגיד לי, ואם לא מסתדר לך עכשיו זה
11 בסדר. אני רק מסב את תשומת לבך לטענה שהוא בא ואומר יש
12 סיווגים שקבועים בצו הארנונה, אני מוגבל לסיווגים האלה. אין
13 לי סיווג של אחסנה. הסיווג היחיד של אחסנה שיש לי זה
14 בתעשייה ולשיטתו אתה לא עונה להגדרה של אחסנה לתעשייה.

15 **עו"ד אדוארד סגל:** הסיווג בצו הארנונה של לא מתייחס כאחסון לתעשייה אלא
16 לסוג של מבנה תעשייה. עכשיו אם אנחנו לוקחים את המבנה
17 עצמו כמדומני שהוא עונה להגדרה של מבנה תעשייה בפני עצמו.
18 אנחנו לא טוענים שאנחנו עושים תעשייה בפנים. אני לא מבקש
19 להתחכם מבחינה לשונית. אבל זה מה שמצאתי. למה אני כן... כי
20 בעבר ואנחנו צרפנו פה את הטענות הקודמות שהיו למועצה בעניין
21 של דובק. אני מכיר את הכל במה שכרוך בשינוי מחזיק, מחזיק
22 חדש, שימוש חדש, בוחנים את הכל מחדש. אבל עדיין אי אפשר
23 להתעלם מההיסטוריה. ובמקרה של דובק למרות הטענה שלהם
24 בעצם המקום הזה שימש כאיזה שהיא תחנת מעבר שבעצם היו

1 מאחסנים סחורות או כמרכז הפצה לצורך העניין לכל הלקוחות.
2 עדיין הסיווג היה כסיווג של מחסן לתעשייה, זה אחד. עכשיו אם
3 אנחנו מסתכלים על החשבון עצמו שנשלח לנו, השאריות נקרא
4 לזה, של הסיווג עדיין מופיעות בגוף החשבון עצמו שהם מסווגים
5 את הנכס בעצמם כסוג נכס 685. ורק החיוב מתבצע על פי תעריף
6 של 200 שזה בעצם מסחר ושירותים. אין לי מה לומר יותר ממה
7 שאמרנו כרגע.

8 **רונן וידמן:** סליחה שאני קוטע אותך. אני רוצה לחדד את העניין הזה. אתה
9 אמרת שמדובר במבנה תעשייה ולכן זה?

10 **רוני כהן- יו"ר:** אחסון למבנה תעשייה.

11 **רונן וידמן:** להבדיל מתעשייה. אז אני אשמח לשמוע מאנשי הארנונה
12 שמכירים את הארנונה יותר טוב ממני שיפרשו את המונח הזה.

13 **עו"ד ברוך חייקין:** הסיווג בארנונה לא נקבע על פי היעוד אלא על פי השימוש
14 בנכס. כאשר מדובר על מחסן למבנה תעשייה מדובר על כך
15 שבמבנה יש תעשייה וזה מחסן של אותו מבנה, על זה מדובר.
16 לא מדובר על היעוד התכנוני כלומר יש מבנה תעשייה אני
17 משתמש בו כבנק ואז יבוא הבנק ויגיד לי זה מחסן של מבנה
18 תעשייה. זה לא עובד בצורה הזאת. בארנונה אנחנו תמיד הולכים
19 לפי השימוש. כאשר אנחנו עושים סיווג עיקרי אנחנו הולכים לפי
20 השימוש העיקרי. כאשר אנחנו עושים סיווג משנה אנחנו מסווגים
21 לפי הסיווג העיקרי. אנחנו לא הולכים לפי היעוד התכנוני. על זה
22 יש הלכה מפה.

23 **עו"ד אדוארד סגל:** דרך אגב אני מסכים עם מה שהוא אומר. אני לא חולק על
24 מה שחברי אומר. אבל עוד פעם חברי בוחר לפרש את צו הארנונה

1 כאוות נפשו. זאת אומרת, הוא אומר אין לנו הגדרה מפורשת
2 לאחסנה. אין לנו איזה שהוא תעריף מפורש או הגדרה מפורטת
3 מה היא אחסנה. אז אם נחשוב מה עושה חברת ... בנתניה אנחנו
4 נדע שבעצם המחסן הזה משמש כחלק מפעילות עסקית של גוף
5 מסויים. בפועל אין מחלוקת של השימוש כמחסן. אין גם מחלוקת
6 שעובדתית הוא לא משמש כחלק מהפעילות השוטפת של החברה
7 בנתניה. פה אנחנו מגיעים בדיוק לאותו קטע שהוא מאד בעייתי.
8 כי מצד אחד אנחנו לא חושבים שהמחסן בשימוש בו כיום מתאים
9 להגדרה שקבועה בתקנות ההסדרים לעניין שירותים, מסחר. מצד
10 שני אין הגדרה מאד ברורה ומפורשת בצו הארנונה לסוג השימוש
11 שאנחנו עושים.

12 לכן אני חושב שצריך לבוא ולהשתמש בהגדרה הכי מפורטת
13 לאותו שימוש. במקום לקחת את זה לשירותים ומסחר אלא לבוא
14 ולהכניס את זה לתוך הגדרה שקיימת שזה מחסן של מבנה
15 תעשייה. בעצם הלשון של הצו לא אומרת מחסן לצרכי תעשייה
16 אלא של מבנה תעשייה. אם הם רוצים לבוא ולתקן את לשון הצו
17 אין בעיה. אנחנו מאד נשמח לכך. אבל עד אז יש איזה שהיא
18 הגדרה שנכון שהיא לא מתאימה לפירוש הנכון כמו כפפה ליד או
19 לשימוש אבל היא הכי מתקרבת לצורך העניין. בהחלט יותר
20 מתקרבת מאשר שירותים ומסחר תוך הקשה לפעילות שמתנהלת
21 בכלל באזור שיפוט אחר לגמרי שלא שייך למועצה הספציפית.

22 **עו"ד ברוד חייקין:** אני רוצה משפט אחד. לו היה מחסן לשימוש שהם טוענים לו
23 באיזה פרק הוא היה בצו הארנונה? אני חושב שגם חברי יסכים.

24 **עו"ד אדוארד סגל:** זה שאלות...

- 1 עו"ד ברוך חייקין: אתה הולך לפרשנות.
- 2 עו"ד אדוארד סגל: אני גם לא רוצה להיכנס להיסטוריה שאני באמת לא מכיר
- 3 אותה. אני לא יודע מתי שיניתם את הצווים של הארנונה.
- 4 עו"ד ברוך חייקין: אני לא מדבר על ההיסטוריה אני מדבר קדימה. תקשיב
- 5 שנייה, תן לי הזדמנות לסיים.
- 6 עו"ד אדוארד סגל: אני יודע מה אתה מתכוון.
- 7 עו"ד ברוך חייקין: אני שמח שאתה יודע מה אני הולך לומר. מה שאני מתכוון
- 8 לומר וחברי אני חושב מבין את זה. לו היינו מעדכנים עכשיו
- 9 מחסן לעסק מהסוג הזה באיזה פרק הוא היה? הוא היה בפרק של
- 10 שירותים ומסחר. גם חברי לא חולק לכן הוא מתנגד שאני אומר
- 11 את הדברים. מכיוון שכל הפרק איפה שמחסנים למבני תעשייה
- 12 זה תעשייה. אם תסתכלו טוב בפרק עצמו אלה סעיפים 4.2- 3.4.2
- 13 תראו שזה פרק של תעשייה. הנכס של חברי והשימוש שהוא עושה
- 14 לא יכול להיכנס לפרק הזה בכלל. הוא יכול להיכנס אך ורק לפרק
- 15 הזה שמעליו סעיפים 3.2- 1.3.2 שזה שירותים ומסחר. זה הפרק
- 16 הרלבנטי מבחינתו. עכשיו אנחנו מסתכלים על הפרק ורואים מה
- 17 מתאים כאשר אנחנו עושים שומת ארנונה. מה מתאים לשימוש
- 18 שנעשה במסחר. מה שמתאים לשימוש שנעשה בנכס זה מה
- 19 שאנחנו חייבנו.
- 20 עוד הערה אחת, הוא דיבר על שומת הארנונה שיצאה. באמת יש
- 21 שם איזה שהיא טעות בסוג הנכס. נשאר סוג הנכס שסוג פעם
- 22 אבל כאשר מסתכלים מצד שמאל רואים את הסיווג הנכון שהוא
- 23 סוג בו. סיווג 200 זה רשום במפורש באותה הודעה.
- 24 עו"ד אדוארד סגל: אני אמרתי שכן. אמרתי שיש שני סיווגים שונים באותו

- 1 נכס.
- 2 עו"ד ברוך חייקין: אז אני אומר שיש פה איזה שהם שיירים שנשארו מהנכס
- 3 הקודם. הוא צודק בזה אבל זה עניין טכני לחלוטין. בצד שמאל
- 4 תראו את הסיווג הנכון.
- 5 רוני כהן- יו"ר: אני מבין שבעצם על העובדות אין מחלוקת בין הצדדים. הכל
- 6 כאן נשאר בעצם שאלה של פרשנות משפטית. אין כאן צורך לא
- 7 בתצהירים ולא חקירות.
- 8 עו"ד ברוך חייקין: אין. מכיוון שיש פה שתי אלטרנטיבות גם בהיבט העובדתי.
- 9 אם זה משרת את העסק בנתניה זה נכס עסקי. אם זה עומד בפני
- 10 עצמו על אחת כמה וכמה זה עסקי. (ויכוח)
- 11 רוני כהן- יו"ר: עו"ד סגל לטעמנו הדברים מאד ברורים ביחס למחלוקות בין
- 12 מרשך לבין מנהל הארנונה. אני סבור שאין כאן מחלוקת
- 13 עובדתית. לכן אני חושב שאנחנו בשלים לעשות אחד משניים ואני
- 14 מציע לכם.
- 15 או שאנחנו ניתן החלטה על בסיס כתבי הטענות שנמצאים בתיק.
- 16 או שאם אתם חשים צורך לסכם, להגיש סיכומים או משהו
- 17 מהסוג הזה אני מוכן לתת לכם מועדים להגשת סיכומים על אף
- 18 שלדעתי אין צורך.
- 19 דובר: ...סעיף שיוכל לחשוב אלטרנטיבית לצווים הקיימים. כי כרגע מה
- 20 שאמרת זה מחסן. תמצא המועצה פתרון שאין לה כרגע להגדרה.
- 21 רוני כהן- יו"ר: הוא אומר זה מחסן למבנה תעשייה זה הסיווג שאני צריך לקבל
- 22 מחסן למבנה תעשייה נכון?
- 23 עו"ד אדוארד סגל: זה לא מה שאני אומר. אני אומר שהסיווג שבו חייבו הוא
- 24 לא הסיווג הנכון כי אנחנו לא עסק, אנחנו לא שירותים ולא

- 1 מסחר. אנחנו כן נמצאים באזור ששניתן לסווגו כמחסן של מבנה
- 2 תעשייה כאשר הפעילות של התעשייה. אני אומר שהבחירה של
- 3 המועצה לראות בנו כעסק וככזה לבוא ולחייב אותנו בתעריף
- 4 הגבוה היא בלתי סבירה בעליל כאשר ההבדלים הם כל כך גדולים
- 5 בתעריפים. אני אומר יתרה מכך, אם אנחנו נבחן גם את הטענות
- 6 שאנחנו מעלים כיום לעומת הטענות שהיו לדובק בזמנו ואת
- 7 הטענות שלהם אנחנו נראה שאלה היו בדיוק אותן טענות. גם שם
- 8 נטען שהנכס זה מחסן שמשמש מרכז הפצה. עדיין למרות זאת
- 9 הם בחרו לסווג אותם כמחסן של מבנה תעשייה.
- 10 כל הטענות לגבי מתי השתנה הסיווג או כיצד השתנה הסיווג. אני
- 11 לא יכול להתייחס אליהן כי אין כל אסמכתאות ואני לא מכיר את
- 12 הרקע ההיסטורי.
- 13 דבר אחרון זה שהם בעצמם, עוד פעם, גם אם בודקים בחשבון
- 14 עצמו יכול להיות שגם הם עצמם לא סגורים עדיין.
- 15 הוא אומר שזו עדיין שארית היסטורית. שארית היסטורית עם כל
- 16 הכבוד שמופיעה בשומת ארנונה יש בה כדי ללמד אותנו בעצם על
- 17 ההתייחסות של המועצה לשימוש עצמו. כאשר גם השימוש מוגדר
- 18 כמחסן בתוך הודעת השומה עצמה.
- 19 **רוני כהן- יו"ר:** עו"ד סגל אני חוזר לשאלה שלי ברשותך. בוא תגיד לי איך
- 20 אתה רוצה שנתקדם מפה והלאה.
- 21
- 22 **עו"ד אדוארד סגל:** אני הצעתי לחברי... ובאמת ניסינו לבוא איתם בדברים
- 23 לפני שהגענו לוועדה. אני גם ציינתי שבסופו של דבר כנראה נעזוב.
- 24 **דרור מועלים:** אנחנו אמורים לעזוב ביוני או יולי. אנחנו לא נמשיך לריב אתכם.

1 (מדברים ביחד)

2

3 (לאחר הפסקה בהקלטה)

4 רוני כהן- יו"ר: אנחנו מסכמים שבהסכמת הצדדים יוגשו סיכומים. סיכומי

5 העורר יוגשו בתוך 45 ימים מהיום. הסיכומים לא יעלו על שלושה

6 עמודים?

7 עו"ד אדוארד סגל: לא.

8 רוני כהן- יו"ר: הערר כולו הוא חמישה, שישה עמודים, אתה צריך רק לסכם

9 אותם.

10 עו"ד אדוארד סגל: לא ההיסטוריה ארוכה.

11 רוני כהן- יו"ר: כמה עמודים אתה רוצה?

12 עו"ד אדוארד סגל: עשרה עמודים.

13 רוני כהן- יו"ר: לא.

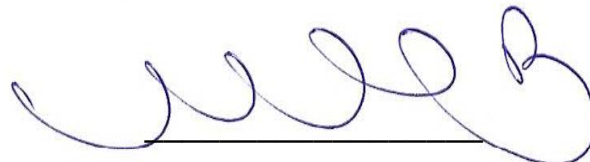
14 עו"ד אדוארד סגל: אני מבטיח לא לנצל את כולם.

15 רוני כהן- יו"ר: קח עשרה עמודים. מנהל הארנונה ישיב בתוך 45 ימים לאחר

16 מכן גם מותנה בהגבלה של עשרה עמודים. זכות תשובה תוך 15

17 ימים, התשובה לא תעלה על חמישה עמודים. תודה רבה לכם.

18 - הישיבה נעולה -

19
20 

21 רוני כהן, עו"ד

22 יו"ר ועדת הערר